

杨立新民法讲义

江平题

物权法

杨立新〔著〕



人民法院出版社

杨立新民法讲义

民法总则

人格权法

婚姻家庭法

◎ 物权法

债权法

侵权法总则

侵权法分则

華邊區人民法院民事判決書

上訴人 吳集瑞男 未封案

下訴人 趙菊蘭女 年二十二 岩臨區人住本市

譚黃氏女 年四十五 岩臨區人住本市西倉門六十二號

上訴人 李香亭男 年四十二 岩臨區人住北區山街一品福小區

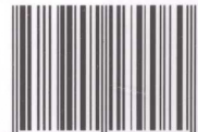
狀料舖

狀料舖 未封案

未封案

未封案

ISBN 978-7-80217-908-0



9 787802 179080 >

杨立新民法讲义

解題

丙庄菜園街四
號光三蘇房三
堂下二合土木

光緒三十四

物权法

杨立新〔著〕

今持自已祖道庄基壹所坐西向東前道後共計庄基壹畝壹分東至大路
曾增根西至孟廷存後增根北至孟秀四至分明仰中憲令備出賣與得幸
郭從花名下承充為業同中言明估價青後增根伍串整即，收足並
內庄基與林本字肆分陸分伍抄買至道北上的，因不與賣庄基人相干惟後
願該人曹象論有賣主一而亦應保保情願並無私利影道非短
恐人心難憑立約承充為業

月初九日立賣庄基人孟宗成

同兄 孟宗文
弟 孟宗康

代書 韓學曾

同中人 郭美廷
郭美廷

黃弼廷

郭世

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

杨立新民法讲义/杨立新著. —北京:人民法院出版社,2009. 11
ISBN 978-7-80217-908-0

I. 杨… II. 杨… III. 民法—研究—中国 IV. D923.04

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 166518 号

杨立新民法讲义

杨立新 著

责任编辑 钱小红 胡玉莹 赵作棟
出版发行 人民法院出版社
地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)
电 话 (010)67550520(责任编辑) 67550516(出版部)
67550551 67550558(发行部)
网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>
E-mail courtpress@sohu.com
印 刷 保定市中画美凯印刷有限公司
经 销 新华书店

开 本 890×1240 毫米 A5
字 数 3025 千字
印 张 112.5
版 次 2009 年 11 月第 1 版 2009 年 11 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-80217-908-0
总 定 价 252.00 元(全七册)

版权所有 侵权必究

目 录

第一编 物权总论

第一讲 我国物权法的出台背景与规定的物权体系 及重点规则 2

法理精要/裁判规则 《物权法》在中国现实的社会生活中，具有如下重要意义：（1）《物权法》全面肯定和建立了我国的物权制度和物权体系，规定权利人依法享有物权。（2）《物权法》是近30年改革开放胜利成果的记录，是将改革开放取得的胜利成果转化为法律的形式固定下来，保证其继往开来。（3）《物权法》的通过，标志着民法典的起草工作完成了关键的核心部分。（4）《物权法》标志着我国社会主义市场经济法律体系完成了最为重要的部分。

第二讲 我国物权法草案的鲜明中国特色 34

法理精要/裁判规则 “物权法草案”的中国特色，集中表现在以下四个方面：（1）把所有权的立法结构分为国家所有权、集体所有权和私人所有权，也就是学者所说的所有权“三分法”，是“物权法草案”的最基本特色；（2）最大限度地妥善处理农村土地权利制度和对农民合法权益的保护，是“物权法草案”突出的中国特色之一；（3）对国有资产和国有资源加强保护并保障其权益的充分发挥，突出体现了我国经济体制中以国有财产为基础、为主导的基

本特色；(4)对建筑物权利加以特别保护，充分体现了我国现实的不动产权属的实际状况和对权利人的法律保护。

第三讲 物权法定缓和与非法定物权 54

法理精要/裁判规则 《物权法》没有规定物权法定缓和原则，但物权法定缓和原则是解决非法定物权问题的一剂良药。我国台湾地区修订“民法典”物权编，将第757条由原来的“物权，除本法或其他法律有规定外，不得创设”改为“物权除依法律或习惯外，不得创设”，实行物权法定缓和的经验值得借鉴。对此，应当采取以下对策：(1)注意对非法定物权的立法研究和适用；(2)民法理论工作者应当特别注意对《物权法》没有规定的非法定的用益物权、担保物权加强理论研究；(3)各级司法机关在民事审判活动中应当特别注意积累审判经验和典型案例；(4)最高人民法院应当适时作出司法解释；(5)立法机关应当不断进行研究和总结，在时机成熟时将成熟的非法定物权写入《物权法》。

第四讲 物权法规定的物权客体中统一物的概念 62

法理精要/裁判规则 从民法物的概念的发展脉络来看，整体的趋势是以有体物为核心构建了物权法制度，然后在社会发展和科技进步过程中逐步否定绝对的“物必有体说”，在有体物之外例外承认自然力、空间、尸体、人体分离物和虚拟财产等也可以视为物。对这种渐进式的列举模式，称之为“1+X”模式。重构物权客体中统一物的概念的基础，即物权客体的模式为“1+1”模式，两个“1”，分别是物和法律规定的权利。物权客体的“1+1”模式是根据其是否具有自然属性而划分为两类，即兼具自然属性与社会属性的物权客体（物）和仅具法律属性的物权客体（法律规定的权利）。我们确定的物权法视角下的统一物的概念的模式应当是“1→类型化”模式，在对统

一物的概念的内涵进行界定之后，还应当进一步确定物的基本类型，建立相应的法律规则，这就是我们所强调的法律物格。

第五讲 不动产支撑利益及其法律规则 84

法理精要/裁判规则 不动产支撑利益，是指在不动产的立体利用中，因相互支撑或者被支撑而发生的不动产权利人之间的民事利益。大陆法系在相邻土地的利用领域，适用侧面支撑的规则。英美法系财产法和侵权法中的支撑利益，既包括侧面支撑，也包括地下支撑。随着当代建筑技术的不断发展，能够对土地和空间进行更为广泛的利用，因此，地上支撑也随之显得更加重要。我们所称的不动产支撑利益，就包括侧面支撑、地下支撑和地上支撑的完整体系。在司法实践中，解决侧面支撑和地下支撑问题，应当适用相邻关系规则；解决地上支撑问题，应当适用地役权规则。未遵守支撑利益规则，造成对方损害，构成侵权。这是我们设计的域外不动产支撑利益体系适用于我国不动产领域的基本规则。

第六讲 死胎的法律性质及其民法保护 107

法理精要/裁判规则 死胎不是尸体。死胎尽管不是尸体，但却是人的先期形态的物化形态，与尸体具有相同的性质：死胎也具有物的属性，但不是一般物，而具有人格利益因素。死胎的本质属性是物，对于死胎应当确定所有权人。死胎的所有权归属于产出死胎的产妇。依据物权的保护方法，对于侵害死胎的，死胎的所有权人可以基于物权请求权或者侵权请求权请求司法保护。死胎的所有权人可以依据物权请求权，请求除去侵害、消除侵害后果；也可以依据侵权请求权进行保护，受害人应当证明侵权责任构成，然后才能请求侵权人承担侵权损害赔偿包括精神损害赔偿以及其他责任。

第七讲 预告登记的性质、效力和范围探索 114

法理精要/裁判规则 经预告登记后的物权变动请求权的真实性质仍为债权，是法律出于保护交易安全的考虑，赋予其对抗第三人的效力的特殊债权。中间处分行为是指在预告登记后本登记前的期间所为的妨害预告登记请求权的处分行为。该种妨害登记请求权的中间处分行为是效力待定的行为，在发生如下事由时，该中间处分行为确定有效：（1）预告登记请求权人事后予以追认；（2）权利人与义务人之间的合同因某种原因无效、被解除、被撤销等，从而使权利人的物权变动请求权消灭，此时预告登记因其原权利灭失而失去效力；（3）预告登记被涂销。在此之前，中间处分行为处于效力待定的状态。而一旦没有上述事由发生，预告登记请求权人作成本登记，该中间处分行为则确定地失去效力。

第二编 所有权**第八讲 善意取得制度研究** 128

法理精要/裁判规则 善意取得是指无处分权人不法将其占有的财产转让给第三人后，如果受让人在取得该财产时系出于善意，即依法取得该财产的所有权，原财产所有权人不得要求受让人返还财产的制度。依照《物权法》第106条规定，善意取得构成要件是：（1）处分财产的出让入须是无处分权人；（2）受让人受让财产时须出于善意；（3）以合理的价格转让；（4）转移占有的财产须是法律允许流通的动产和不动产；（5）转让的不动产已经登记，动产已经交付。善意取得的法律效力是：受让人即时取得受让财产的所有权，原所有权人对该财产的所有权归于消灭，并不得向善意受让人请求返还原物。

第九讲 共同共有不动产交易中的善意取得 141

法理精要/裁判规则 各国民事立法通常都规定只对动产交易依善意取得制度予以保护，而对不动产交易不适用善意取得制度。我国司法解释规定对共同共有财产可以适用善意取得制度，主要是针对共同共有的不动产特别是共同共有的房屋。确立这一制度的基础在于依法保护善意第三人合法权益的原则，对符合善意取得要件的，确认其买卖合同关系有效；对不符合善意取得要件的，确认其买卖合同关系无效。正是基于上述这些经验，我国《物权法》在第106条中规定了不动产的善意取得。可见，最高人民法院关于共同共有不动产的善意取得的司法解释的影响是深远的。

第十讲 不动产善意取得及构成要件 155

法理精要/裁判规则 我国不动产善意取得制度适用范围是：(1) 在登记错误的情况下，善意的买受人因相信登记而购买了不动产，如果符合善意取得的构成要件，应当即时取得所有权。(2) 共同共有不动产的共有人擅自处分不动产，买受人相信其具有全部的处分权而善意购买不动产，符合不动产善意取得的构成要件的，也即时取得不动产所有权。不动产善意取得的构成要件是：(1) 出让人无处分权；(2) 买受人为善意；(3) 合理价格转让；(4) 按照法律规定已经进行不动产物权变动登记。不动产善意取得的法律效力是：受让人即时取得转让的不动产的所有权，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。不符合上述要件的，不发生善意取得的效力，所有权人有权追回被转让的不动产。

第十一讲 取得时效的构成及其适用 172

法理精要/裁判规则 取得时效是指自然人、法人公开、持续地占有他人财产或者行使某种他物权，此种事实状态经过一定的期间，占有人取得该物所有权或其他物权的制

度。其构成要件是：(1) 须有为自己所有或取得权利的主观意思；(2) 须有符合条件的占有或权利行使的事实状态；(3) 须以他人的财产或他人财产的用益为取得权利的客体；(4) 须有占有或权利行使事实状态为一定时间的经过。取得时效的效力表现在两个方面：(1) 占有人原始取得所有权或某种用益物权；(2) 原所有人不得因所有权而在取得时效期间完成之后主张权利。

第十二讲 关于共有权的基本问题研究 191

法理精要/裁判规则 共有权是指两个或两个以上的民事主体对同一项不动产或者动产共同享有的所有权。共有权作为与单一所有权相对应的所有权，其法律特征是：(1) 共有权的主体具有非单一性；(2) 共有物的所有权具有单一性；(3) 共有权的内容具有双重性；(4) 共有权具有意志或目的的共同性。共有权包括以下四种类型：(1) 按份共有；(2) 共同共有；(3) 复合共有；(4) 准共有。《物权法》第八章规定共有权的主要内容是：(1) 规定共有的基本含义和类型；(2) 规定共有的一般规则；(3) 对准共有及其规则作出规定。

第十三讲 论按份共有及基本规则 218

法理精要/裁判规则 按份共有是指两个或者两个以上的权利主体，对同一项不动产或者动产按照其应有部分，共同享有权利、分担义务的共有关系。以份额和份额权作为按份共有的基本法律特征，揭示了按份共有的基本特征，简明、扼要、容易掌握。按份共有关系产生的基本特点，是意志原因和法律原因。按份共有的核心问题是应有部分，是指共有人对共有财产所有权所享有的权利的比例，应有部分就是共有人在按份共有中所享有的权利的量的分割。确定的方法，是按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确

定；不能确定出资额的，视为等额享有。

第十四讲 论共同共有及基本规则 265

法理精要/裁判规则 共同共有是指两个或两个以上的民事主体基于某种共同关系，对于同一项财产不分割地共同享有权利、承担义务的共有关系。共同共有是不分割的共有权。共同共有发生的事实基础，就是数人存在的某种共同关系。共同共有发生的根本原因，是法律规定。共同共有发生的原因有以下几种：（1）夫妻关系的缔结且未选择其他夫妻财产制；（2）家庭关系的存在且由家庭成员对家庭财产的形成作出贡献；（3）合伙财产；（4）共同继承遗产；（5）其他发生共同共有的事实；（6）推定的共同共有。共同共有关系分为内部的权利义务关系和外部的权利义务关系。内部的权利义务关系，是各个共同共有人之间就共有财产相互享有和负担的权利义务关系。外部的权利义务关系，就是各个共同共有人就共有财产与共有人之外的其他第三人之间的权利义务关系。共同共有关系基于产生共同共有的共同关系的消灭而终止。

第十五讲 论准共有及基本规则 291

法理精要/裁判规则 准共有是指两个或两个以上民事主体对所有权以外的财产权共同享有权利的共有。准共有有四种：（1）用益物权的共有；（2）担保物权的共有；（3）知识产权共有；（4）债权共有。准共有基于两个或两个以上民事主体的共同行为，取得所有权以外的财产权而发生。该种所有权以外的财产权一经取得，即在共有人之间发生准共有关系，数个共有人对共有的他物权、知识产权和债权享有共同的权利，承担共同的义务。准共有基于共有的其他财产权消灭和其他财产权的共同关系的消灭而终止。准共有终止的效力，是消灭准共有的权利义务关系，分割共有的权利或分割共有的财产利益。

第十六讲 论合伙共有财产 305

法理精要/裁判规则 合伙共有财产是指由合伙人依照合伙合同向合伙投资的财产和合伙在共同经营中积累的财产所构成的，由合伙人全体所共有的财产关系。合伙共有财产的性质是共同共有财产，但是具有潜在应有部分极为明显的特点；合伙共有财产是统一共同共有财产，但是在投资和积累两个不同的财产构成上，潜在应有部分表现得极为不同。合伙财产的发生有两个条件：一是合伙关系成立；二是各合伙人按约定投资。合伙财产发生之后，合伙人享有共同的权利，负担各自的义务，并且要承担合伙人在合伙解散前不得请求分割合伙共同财产等保全合伙财产的责任。合伙债务的清偿须承担无限连带责任。合伙散伙，应当对合伙财产进行清算。

第十七讲 业主的建筑物区分所有权的基本内容及适用 329

法理精要/裁判规则 建筑物区分所有权，是指区分所有建筑物的业主对其专有部分享有专有权，对共同使用部分享有共有权，以及相互之间对建筑物的整体享有管理权，而构成的建筑物所有权的复合共有。建筑物区分所有权所包含“4+1”的法律关系，也就是在四个基本的法律关系之外，还有一个附带的法律关系：（1）建筑物区分所有关系；（2）区域所有关系；（3）相邻关系；（4）共有关系；（5）业主大会与物业服务企业之间的关系（即+1的法律关系）。建筑物区分所有权由专有权、共有权和管理权组成，三个不同的权利分别包含三组不同的权利和义务。在审理建筑物区分所有权纠纷案件中，应当根据不同权利发生的争议，分别适用不同的法律。

第十八讲 建筑物区分所有权和物业服务合同

法律规范的新进展 366

法理精要/裁判规则 界定专有部分，应以内部关系和外部关系而定：在业主内部，专有部分应仅包含壁、柱、地板及天花板等境界部分表层所粉刷的部分，但在外部关系上，尤其是对第三人关系上，专有部分应包含壁、柱、地板及天花板等境界部分厚度的中心线。界定共有部分，分为五个部分：（1）基本建筑结构；（2）公共通行部分；（3）附属设施设备；（4）其他结构空间；（5）其他场所和设施。按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，就是“首先满足业主需要”。物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，应当承担违约责任。业主违反物业服务合同，违反法律、法规以及管理规约规定的义务，实施妨害物业服务企业对物业服务区域内的建筑物及其附属、配套设施设备，以及环境卫生和相关秩序进行服务和管理的行为，也构成业主的违约责任。

第十九讲 窗前绿地·楼顶空间·停车位 381

法理精要/裁判规则 小区绿地明示属于个人：一是连排别墅业主的屋前屋后的绿地；二是独栋别墅院内的绿地；三是在规划中就确定属于一层业主，并对于土地使用权和绿地所有权的权属有了明确的约定的窗前绿地。楼顶空间属于全体业主共有，但退台的规划设计，就是为满足特定使用功能需要，属于上层业主的合理使用空间，不存在侵权的问题。车库、车位“首先满足业主需要”，就是建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主。买卖、赠与的车库和车位，业主享有所有权，应当进行物权登记。

第二十讲 相邻防险关系的基本内容及其适用 397

法理精要/裁判规则 相邻防险关系是指相邻一方当事人因使用、挖掘土地，或其所建建筑物有倾倒危险，给相邻另一方造成损害之虞时，在该相邻双方当事人间产生的一方享有请求他方预防损害，他方负有预防邻地损害的权利义务关系。相邻防险关系的基本权利义务内容是防止相邻一方危险发生。在尚未发生明显损害时可以请求赔偿，是相邻一方的行为已经给对方造成了相当的妨碍，或者存在潜在的损害危险，赔偿是对相邻另一方容忍妨害或潜在危险的报偿。在相邻防险关系中一方违反防险义务造成对方损害，其性质为滥用权利，应当承担损害赔偿赔偿责任。

第三编 他物权**第二十一讲 他物权的历史演进和我国他物权制度的重新构造** 414

法理精要/裁判规则 他物权是指权利人根据法律规定或者合同约定，对他人所有之物享有的，以所有权的一定权能为内容，并与所有权相分离的限制性法定物权。我国现行的他物权制度，是通过《民法通则》的规定和司法解释建立的，具有很大的局限性。重新构造我国的他物权制度的指导思想是：(1) 大胆借鉴国外立法经验；(2) 继承民族立法的优秀传统；(3) 广泛吸收司法实务经验；(4) 认真审度我国国情。重新构造他物权的基本设想是：(1) 调整他物权的体系结构；(2) 完备用益物权系统；(3) 调整担保物权体系；(4) 完善他物权的具体内容。

第二十二讲 我国土地承包经营权的缺陷及其对策 ... 471

法理精要/裁判规则 地上权和永佃权虽然都是设立在他人土地所有的权利之上的他物权，并且都是用益物权，但却完全不同。地上权权利的作用，是在他人所有的土地上添附不动产，如构筑建筑物、设置工作物或种植林木等，并取得这些不动产的所有权，享有这些不动产的占有、使用、收益、处分的权能。永佃权权利的作用，是在他人所有的土地上耕作或者畜牧，如种植庄稼、蔬菜、牧草等，放牧家畜，并取得收获物的所有权。立法上规定的土地承包经营权混淆了地上权和永佃权的界限，将地上权和永佃权混淆在一起。新建立的永佃权，是指农民支付地租，永久在农村集体组织所有的土地上耕作或畜牧的用益物权。这种新型的他物权，是为使用集体所有的土地的用益物权，既不需有耕作物或牲畜的存在而成立，也不因耕作物或牲畜的灭失而消灭；它是以耕作或畜牧为目的的他物权，而非经营工厂或商业的地上权；它是支付佃租而取得使用土地的物权，因而佃租就是使用土地的对价，又是永佃权成立的必要条件；它是永久存续的物权，既非规定期限的租赁权，又非目前约定承包期的承包权。

第二十三讲 关于建立大一统的地上权概念和体系的设想 494

法理精要/裁判规则 我国《物权法》规定了六种用益物权，其中建设用地使用权、分层地上权、乡村建设用地使用权、宅基地使用权以及海域使用权等，都是地上权的范畴。面对这样的现实情况，有必要对地上权的不同种类进行整合，确立一个大一统的地上权概念和体系。其必要性在于：（1）我国存在地上权是客观的、现实的，设立大一统的地上权概念能够使物权体系的结构明确、符合法律逻辑性的要求；（2）设立大一统的地上权概念，能够简化不同的地上权种类的法

律关系，便于法律适用；(3) 设立大一统的地上权概念，能够使用益物权体系化，更便于普法、宣传和教学。统一地上权的体系是：(1) 国有土地设立的地上权，包括建设用地使用权、分层地上权；(2) 集体土地设立的地上权，包括宅基地使用权、乡村用地使用权、种植林木的土地承包经营权；(3) 海域使用权中的海域地上权。

第二十四讲 关于完善中国农村土地权利制度的几点

思考 508

法理精要/裁判规则 我国农村土地制度逐渐形成以集体土地所有权为基础，以宅基地使用权、土地承包经营权、四荒土地使用权、乡镇企业建设用地使用权、地役权等为组成部分的农地权利体系。当代中国农村土地制度的缺陷主要有以下几个表现：(1) 集体土地所有权主体虚化；(2) 土地承包经营权的权利状态不稳定；(3) 农村土地权益分配不公平；(4) 土地的社会保障功能正在逐步下降。强调土地的社会保障和土地的规模经营，是完善现有农地制度的两个基本指导思想，而具体的法律对策则应该是建立以农村土地使用权即农村用益物权为核心的农村土地权利体系。具体做法是：(1) 建立集体土地所有权和农村用益物权的良好制约机制；(2) 针对具体情况决定农地使用权的流转。

第二十五讲 解释论视野下的《物权法》第 166 条和

第 167 条 523

法理精要/裁判规则 《物权法》第 166 条和第 167 条所谓“需/供役地”部分转让不包括土地和空间，专指建筑物。《物权法》第 166 条和第 167 条所出现的疑义，实质上是立法技术上的瑕疵。《物权法》地役权章乃至整个用益物权编的起草过程中，存在“不动产即土地”的定势思

维，立法理念还停留在土地吸收建筑物的古典民法理念上，没有将建筑物作为用益物权的设立对象考量。补充的办法是，在司法实践上，适用范围应根据立法目的作限缩解释，应以第156条第2款规定的“不动产”为基本规定，适用《物权法》第8条关于“其他相关法律对物权另有特别规定的，依照其规定”的限制性规定，以此来排除土地所有权部分转让在《物权法》第166条和第167条上适用的可能，补正立法瑕疵，贯彻应有的立法意旨。

第二十六讲 论中国的非典型担保物权 538

法理精要/裁判规则 《物权法》规定了三种典型担保物权，即抵押权、质权和留置权。但在现实生活中，以及在相关法律规定中，还存在着非典型担保物权的形式，即让与担保、所有权保留和优先权。这三种现实生活中存在的担保物权，具有很宽广的适用范围。物权法定原则的缓和，就在于在坚持物权法定的立场之上适当变通，对法定之“法”柔化，使其包含习惯法之“法”，使物权法定原则适应社会的发展和需要。根据物权法定缓和原则，确认存在的所有权保留和让与担保等物权形式为物权，就能够实事求是地解决这些矛盾。